

# Обзор рынков коммерческой и жилой недвижимости, а так же земельных участков в Республике Крым за октябрь-декабрь 2020 года.

## 1. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА.

Республика Крым представляет собой субъект Российской Федерации, входящий в состав Южного федерального округа. Республика образована 18 марта 2014 года на основании договора о принятии в состав России независимой суверенной Республики Крым, провозглашённой в территориальных пределах административных единиц Украины - Автономной Республики Крым и Севастополя. Столица Республики Крым - город Симферополь.

Республика Крым входит в состав Южного федерального округа и состоит из 25 административно-территориальных образований, в том числе из 14 районов (с преимущественно сельским населением), 11 городов республиканского подчинения, в границах которых с подчинёнными им населёнными пунктами созданы муниципальные образования - городские округа (с преимущественно городским населением). Всего в Республике Крым 1019 населённых пунктов, в том числе: 16 городов, 56 поселков городского типа и 947 сел и поселков.



**Население.** По данным статистики, численность постоянного населения республики на 1 января 2020 года составляла 1 912 622 человек.

**Географическое положение.** С запада и юга Крым омывают воды Черного моря, с востока и северо-востока – Азовского моря. На севере полуостров соединяется с материком узким Перекопским перешейком. Максимальная протяженность Крыма с севера на юг – 180 км, с запада на восток – 360 км. Общая протяженность границ Крыма более – 2500 км. Площадь – 26,1 тысяч кв. км.

Крым расположен в пределах 44°23' (мыс Сарыч) и 46°15' (Перекопский ров) северной широты, 32°30' (мыс Карамун) и 36°40' (мыс Фонарь) восточной долготы.

**Климат.** Крым занимает пограничное положение между умеренным и субтропическим географическими поясами. Здесь выделяют северную (степную), предгорную, горную, южнобережную, и керченскую зоны.

Климат северной части Крыма умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой (средняя температура января 10,2 °С) и жарким летом (средняя температура июля 24 °С).

Крымские горы, препятствующие проникновению на Южный берег Крыма холодных масс воздуха с севера, и морской бриз формируют субтропический климат на юге с очень жарким летом (средняя температура июля 24 °С) и мягкой зимой (средняя температура января около 4 °С). Осадков в западной части гор около 1000-1200 мм в год, на востоке полуострова 500-700 мм, на севере - 300-500 мм в год.

Продолжительность солнечного сияния на курортах Крыма намного превышает уровень Ниццы, Сочи или Кисловодска и уж тем более средней полосы России.

**Достопримечательности.** На территории республики свыше 11,5 тысяч памятников истории, культуры и архитектуры. В 2013 году Национальный заповедник «Херсонес Таврический» был внесен в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

В Крыму около 1,5 тыс. пещер, каждая из которых по-своему уникальна и красива. Все они наполнены галереями, коридорами, подземными озерами. Самая глубокая исследованная крымская полость – шахта Солдатская в горном массиве Караби-яйла (517м). А самая крупная из пещер – Кизил-Коба (Красная), расположенная в Симферопольском районе. Интересны для посещения туристов и другие крупные и популярные у экскурсантов пещеры, такие как Мраморная и Эмине-Баир-Хосар (Симферопольский район), Трехглазка (плато Ай-Петри) и Скельская. Спелеомаршруты, пролегающие по подземным коридорам пещер, оставляют у туристов захватывающие воспоминания на всю жизнь.

**Экономика.** Экономика Крыма формировалась на основе особенностей природных и климатических особенностей полуострова. Крым располагает благоприятными природными предпосылками для развития сельского хозяйства, рекреационной отрасли и отдельных промышленных производств – добычи газа, железной руды, флюсовых известняков, строительных материалов, производства соды и бромистых соединений. Традиционно роль района в территориальном разделении труда определяли машиностроение, пищевая промышленность, промышленность строительных материалов, производство зерна, подсолнечника, винограда, овощей, фруктов, а также курортное и портовое хозяйство. Такая специализация сложилась благодаря приморскому положению района, плодородным почвам и теплomu климату, а также рекреационным ресурсам.

В промышленном производстве Крыма ведущими отраслями являются машиностроение, металлообработка, пищевая (из которых приоритетными выступают плодоовощеконсервная, мясная, маслосырдельная и молочная, комбикормовая) и химическая промышленность.

Особое место на полуострове занимает винодельческая промышленность. На территории Республики создано достаточно большое количество предприятий по производству высококачественных марочных вин. К наиболее крупным из таких можно отнести:

- АО "ПАО "Массандра" (<http://massandra.su>) - одно из крупнейших предприятий Крыма по выращиванию винограда и производству высококачественных марочных вин, фруктов, и другой сельскохозяйственной продукции.
- АО "Завод шампанских вин "Новый Свет" - предприятие по производству игристого вина классическим французским бутылочным методом шампанизации, расположенное в посёлке Новый Свет, на юго-востоке Республики Крыма.
- ООО "Маглив" производит элитные коньяки по французской технологии, винные дистилляты и коньячный спирт, осуществляет выдержку коньячного спирта, кроме того производит и разливает вина, виноградную водку типа "Граппа" и коньяк.
- ЗАО Завод марочных вин и коньяков "Коктебель";
- ООО "Агрофирма "Золотая Балка" (<http://zbwine.ru>);
- ООО Инкерманский завод марочных вин (<http://inkerman.ru>).

На полуострове представлены все виды транспорта, в том числе железнодорожный, авиационный, автомобильный и морской.

Значительная часть населения Крыма занята в туристической и курортной отраслях.

## 2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ЗА 2020 ГОД.

**Индекс промышленного производства** в декабре 2020 г. к предыдущему месяцу составил 102,4%, к соответствующему месяцу предыдущего года - 90,8%, к январю-декабрю 2019 г. - 99,8%.



## Основные экономические и социальные показатели

	Декабрь 2020 г.	Декабрь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.	Январь- декабрь 2020 г.	Январь- декабрь 2020 г. в % к январю- декабрю 2019 г.
Оборот организаций <sup>1)</sup> , млн рублей	64063,4	107,6	706423,9	111,0
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>	х	90,8	х	99,8
Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в действующих ценах, млн рублей	1693,8	88,7 <sup>3)</sup>	47871,4	85,0 <sup>3)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	12084,4	91,0 <sup>3)</sup>	141374,3	90,0 <sup>3)</sup>
Пассажирооборот автомобильного транспорта <sup>4)</sup> , млн пасс.-км	139081,6	80,4	1554044,7	66,5
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>5)</sup> , млн т-км	18018,6	в 1,6 р.	211662,9	143,4
Оборот розничной торговли, млн рублей	24335,6	96,7 <sup>3)</sup>	267348,4	94,6 <sup>3)</sup>
Объем платных услуг населению, млн рублей	7186,7	102,4 <sup>3)</sup>	81083,8	87,7 <sup>3)</sup>
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	19545,6	114,8 <sup>3)</sup>	209541,9	119,7 <sup>3)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата номинальная, рублей	31924 <sup>6)</sup>	100,2 <sup>7)</sup>	32798 <sup>8)</sup>	102,2 <sup>9)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода <sup>10)</sup> , человек	48063	908,6	х	х
Индекс потребительских цен	х	105,2	х	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>11)</sup>	х	106,8	х	105,2

<sup>1)</sup> Данные по показателю «Оборот организаций» представляют совокупность организаций с соответствующим основным видом деятельности и отражают коммерческую деятельность организаций.  
<sup>2)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД2 на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.  
<sup>3)</sup> В сопоставимых ценах.  
<sup>4)</sup> С учетом пассажироперевозок, выполненных индивидуальными предпринимателями.  
<sup>5)</sup> Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.  
<sup>6)</sup> Данные за ноябрь 2020 г.  
<sup>7)</sup> Ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.  
<sup>8)</sup> Данные за январь-ноябрь 2020 г.  
<sup>9)</sup> Январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.  
<sup>10)</sup> По данным Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения».  
<sup>11)</sup> Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрисоссийском рынке.

**Сельское хозяйство.** Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе-декабре 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 47871,4 млн. рублей.

**Индексы производства продукции сельского хозяйства в 2019 – 2020 годах<sup>1)</sup>**



**Растениеводство.** Объем производства продукции сельского хозяйства В 2020 году валовой сбор зерновых и зернобобовых культур составил 908,3 тыс. тонн (в весе после доработки), что на 38,2% меньше, чем в 2019 г. Производство подсолнечника на зерно (в весе после доработки) против уровня 2019 г. уменьшилось на 38,7% и составило 45,5 тыс. тонн. Производство картофеля сократилось на 10,8% и составило 71,7 тыс. тонн. Валовой сбор овощей открытого и

закрытого грунта уменьшился на 1,1% и составил 168,9 тыс. тонн. В 2020 г. валовой сбор плодов и ягод против уровня 2019 г. увеличился на 4,7%. Производство винограда увеличилось на 1,2%.

**Животноводство.** На конец декабря 2020 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 101,1 тыс. голов (на 1,1% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 48,6 тыс. голов (на 2,7% меньше), поголовье свиней - 110,1 тыс. голов (на 3,8% меньше), овец и коз - 173,4 тыс. голов (на 2,1% больше), птицы всех видов - 5603,8 тыс. голов (на 11,7% меньше). В структуре поголовья скота по типам сельхозпроизводителей на хозяйства населения приходилось 57,2% поголовья крупного рогатого скота, 34,5% - свиней, 62,7% - овец и коз, птицы - 25,6% (на конец декабря 2019 г. соответственно 60,6%, 37,0%, 65,3%, 22,8%).

В сельскохозяйственных организациях на конец декабря 2020 г. по сравнению с соответствующей датой 2019 г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 4,3%, коров - на 0,6%, свиней - сократилось на 0,3%, овец и коз - на 9,7%, птицы всех видов - на 14,8%.

По расчетным данным, в январе-декабре 2020 г. хозяйствами всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 145,1 тыс. тонн, молока - 202,8 тыс. тонн, яиц - 275,4 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в январе-декабре 2020 г. по сравнению с январем-декабрем 2019 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 5,7%, молока - увеличилось на 6,1%, производство яиц - сократилось на 18,5%.

Надой молока на одну корову в сельхозорганизациях в январе-декабре 2020 г. составил 7835 килограмм (в январе-декабре 2019 г. - 7620 килограмм).

По расчетным данным, в январе-декабре 2020 г. в хозяйствах всех категорий отмечено изменение структуры производства скота и птицы на убой (в живом весе): удельный вес крупного рогатого скота составил 13,4% против 10,6% в соответствующем периоде 2019 г., свиней - 21,6% (22,8%), овец и коз - 3,4% (2,5%), птицы - 61,3% (64,0%).

**Реализация продукции.** В январе-декабре 2020 г. по сравнению с январем-декабрем 2019 г. сельскохозяйственные организации, не относящиеся к субъектам малого предпринимательства, продажу зерна снизили на 27,0%, в том числе пшеницы - на 22,5%, картофеля - на 19,2%, овощей - на 0,7%, скота и птицы (в живом весе) - на 2,4%, яиц - на 6,1%, продажа масличных культур увеличилась на 9,8%, из них семян подсолнечника - на 63,1%, молока - в 7,0 раза.

За этот период реализовано 139,6 тыс. тонн зерна, в том числе 89,8 тыс. тонн пшеницы, 28,6 тыс. тонн масличных культур, в том числе семян подсолнечника 21,6 тыс. тонн, молока - 32,5 тыс. тонн.

На начало января 2021 г. в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, хранилось 75,1 тыс. тонн зерна, в том числе пшеницы - 47,8 тыс. тонн, семян и плодов масличных культур - 6,9 тыс. тонн, в том числе семян подсолнечника - 3,0 тыс. тонн.

**Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство",** включая работы, выполненные хозяйственным способом, в январе-декабре 2020 г. предприятиями и организациями республики составил 141374,3 млн рублей, или 90,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года. В том числе работы, выполненные хозяйственным способом, составили 1395,3 млн рублей, или 184,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года.

Предприятиями трех регионов республики выполнено 12,4% общего объема строительства (городских округов Керчь, Ялта и Бахчисарайского муниципального района), строителями столицы республики - 77,2%.

В январе-декабре 2020 г. введено в эксплуатацию 775,8 тыс. м<sup>2</sup> общей площади жилых домов, с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Объем принятого в эксплуатацию жилья за январь-декабрь 2020 г. составил 97,0% от показателя соответствующего периода 2019 г. (без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства - 82,7%).

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 580,8 тыс. м<sup>2</sup>, в том числе 226,0 тыс. м<sup>2</sup> - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Населением за счет собственных и заемных средств построено 4477 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 2139.

Всего в республике построено 8111 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 5972).

**Транспорт.** По оперативным данным в январе-декабре 2020 г. услугами автомобильного транспорта общего пользования Республики Крым (с учетом перевозок индивидуальными предпринимателями) воспользовались 102,8 млн пассажиров, что на 30,3% меньше, чем за январь-декабрь 2019 г. По сравнению с тем же периодом, пассажирооборот уменьшился на 33,5% и составил 1554,0 млн пассажиро-километров.

За январь-декабрь 2020 г. по данным оперативной отчетности автомобильным транспортом крупных и средних организаций Республики Крым перевезено 4,4 млн тонн грузов, что на 0,6% больше, чем за январь-декабрь 2019 г., и выполнено 211,7 млн тонно-километров грузооборота, что на 43,4% больше, аналогичного периода 2019 г.

**Оборот розничной торговли** в январе-декабре 2020 г. составил 267,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

По итогам января-декабря 2020 г. оборот розничной торговли на 87,1% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Доля продаж товаров, реализуемых на розничных рынках и ярмарках, составила 12,9%.

В январе-декабре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес непродовольственных товаров составил – 52,4%, пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий – 47,6%.

**Индекс потребительских цен** в декабре 2020 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары – 100,9%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,0%.

### Индексы потребительских цен

на конец месяца; в процентах к декабрю предыдущего года



Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Республике Крым в декабре 2020 г. составила 16192,17 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,6%, с начала года – на 6,2% (в ноябре 2020 г. составила 16090,09 рубля в расчёте на одного человека и за месяц увеличилась на 0,7%, с начала года – на 5,5%).

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по Республике Крым на конец декабря 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4644,81 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,4%, с начала года – на 11,1% (в ноябре 2020 г. в расчёте на одного человека составила 4582,08 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,9%, с начала года – на 9,6%).

В декабре 2020 г. **цены на продовольственные товары** повысились на 0,9%, с начала года – на 7,4% (в декабре 2019 г. – повысились на 0,1%, с начала года – на 2,4%).

**Цены на непродовольственные товары** в декабре 2020 г. повысились на 0,1%, с начала года – на 3,7% (в декабре 2019 г. – повысились на 0,1%, с начала года – на 1,5%).

**Цены и тарифы на услуги** в декабре 2020 г. остались без изменений, с начала года – повысились на 2,5% (в декабре 2019 г. – снизились на 0,1%, с начала года – повысились на 4,4%).

**Среднемесячная начисленная заработная плата** по полному кругу организаций Республики Крым в ноябре 2020 г. составила 31924 рубля. По сравнению с октябрём 2020 г. размер заработной платы уменьшился на 3,2%. Заработная плата работников по организациям без субъектов малого предпринимательства составила 37021 рубль.

Уменьшение начислений номинальной заработной платы в ноябре 2020 г. по сравнению с октябрём 2020 г. зафиксировано от 25,9% в области предоставления прочих видов услуг до 1,8% в сфере образования. Одновременно увеличение этого показателя наблюдалось от 0,6% в области деятельности по операциям с недвижимым имуществом до 15,3% в области финансовой и страховой деятельности.

Среди предприятий промышленных видов деятельности наблюдалось уменьшение уровня заработной платы от 22,1% по производству электрического оборудования до 1,2% по водоснабжению и организации сбора и утилизации отходов. Вместе с тем зафиксировано увеличение этого показателя от 2,2% на предприятиях по производству химических веществ до 13,9% по производству напитков.

К наиболее оплачиваемым в экономике республики в ноябре 2020 г. относились работники сферы финансовой и страховой деятельности, а среди промышленных видов деятельности - предприятия по добыче полезных ископаемых, где заработная плата превысила средний показатель по экономике Республики Крым в 1,5-1,9 раза.

Ниже оплачивается труд работников в сфере деятельности операций с недвижимым имуществом, полиграфической деятельности и копирования и по производству резиновых и пластмассовых изделий, где размер заработной платы не превысил 64,3% от среднего уровня по экономике Республики Крым.

**Занятость и безработица.** В ноябре 2020 г. число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) составило 328,0 тыс. человек. По сравнению с октябрём 2020 г. данный показатель уменьшился на 0,2%. Среди основных видов деятельности уменьшение численности работников наблюдалось от 7,4% в сфере деятельности гостиниц и предприятий общественного питания до 0,6% в области деятельности по операциям с недвижимым имуществом.

В ноябре 2020 г. в общем количестве замещенных рабочих мест организаций (без субъектов малого предпринимательства), 97,8% или 320,7 тыс. человек составляли штатные работники, внешние совместители - 1,4% или 4,5 тыс. человек; лица, выполнявшие работы по гражданско-правовым договорам - 0,9% или 2,8 тыс. человек. Среднесписочная численность работников без внешних совместителей по полному кругу организаций за ноябрь 2020 г. по Республике Крым составила 416,7 тыс. человек.

По данным Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения» численность не занятых граждан, состоящих на регистрационном учете на конец декабря 2020 г., составила 50051 человек. Численность безработных составила 48063 человека - на 1,6% меньше по сравнению с ноябрем 2020 г. Уровень зарегистрированной безработицы в декабре 2020 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. снизился и составил 5,2% от численности рабочей силы.

**Источник информации:** Официальный Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю (<https://crimea.gks.ru/>).

### **3. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.**

#### **Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Крым**

Рынок коммерческой недвижимости в крупных населенных пунктах Республики Крым может быть охарактеризован как сформированный, структурированный рынок совершенной конкуренции.

Сегмент коммерческой недвижимости сформирован следующими предложениями:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

На рынке коммерческой недвижимости среди основных ценообразующих факторов можно выделить следующие:

- местоположение и престижность района;
- близость к основным магистралям и удобство подъезда;
- статус недвижимости;
- общая площадь объекта;
- техническое состояние;
- наличие коммунальных услуг;
- наличие отдельного входа;
- наличие и размеры парковки.

Основополагающим фактором успешной деятельности предприятий торговли выступает выгодное местоположение объекта. Именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами населенного пункта и станциями различных видов сообщения. Наиболее дорогие помещения размещаются в престижных районах и на центральных улицах населенных пунктов.

В настоящее время коммерческая недвижимость на рынке представлена в виде отдельных зданий и помещений. В свою очередь данная недвижимость может быть разделена на торгово-

офисные центры различного класса и помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, а также помещения в жилых зданиях.

Здания, которые в настоящее время имеют коммерческое использование, подразделяются на здания, приспособленные под данную функцию и здания, специально построенные для размещения офисов, магазинов, кафе.

Второй тип зданий имеет много преимуществ по сравнению с первым. Однако строительство второго типа зданий осуществляется в больших городах. Для небольших провинциальных городов и поселков характерен первый тип зданий, а если точнее помещений.

Отдельные помещения, которые приспособляются под коммерческое использование – это:

- бывшие квартиры, переведенные в нежилой фонд;
- встроенные или встроено-пристроенные помещения различного функционального назначения, расположенные в зданиях различного назначения, также приспособленные в настоящее время под офисы, магазины, кафе, парикмахерские и т.д. (бывшие административные помещения различных служб, бытовые помещения некоторых предприятий, даже переоборудованные складские и подсобные помещения).

Такие помещения имеют свои особенности, связанные, например, с наличием или отсутствием отдельного входа, этажностью, обеспечением видами благоустройства.

Как отмечалось выше, большинство подобных помещений и зданий сосредоточено в центральных районах населенного пункта, где находятся муниципальные и финансовые учреждения. В последнее время отмечена тенденция роста спроса не на покупку, а на аренду таких помещений, результатом такого положения являются высокие, а некоторых случаях даже завышенные цены на продаваемые объекты коммерческого назначения.

### **Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым**

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	37 008	113 331	72 739
2	Ялта	66 099	159 679	107 413
3	Алушта	56 911	121 403	86 884
4	Евпатория	44 511	97 712	66 423
5	Феодосия	40 231	90 733	64 682
6	Джанкой	29 597	62 499	45 588
7	Керчь	32 107	68 125	49 114

После выполненного анализа рынка было выявлено, что стоимость коммерческой недвижимости торгового назначения во всех крупных городах Республики Крым, кроме города Симферополь, за октябрь-декабрь 2020 года снизилась в среднем на 1%÷4%. Наибольшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Ялта и Керчь (до -4%). В городе Симферополь заметного снижения стоимости не зафиксировано.

### **Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения в крупных городах Республики Крым**

№	Населенный пункт	Средняя арендная плата в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Средняя арендная плата в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	820	2 368	1 608
2	Ялта	818	2 852	1 802
3	Алушта	725	2 460	1 525
4	Евпатория	507	1 287	849
5	Феодосия	531	1 201	842
6	Джанкой	447	1 218	805
7	Керчь	462	1 184	805

На рынке аренды коммерческой недвижимости торгового назначения ситуация схожая с рынком продажи аналогичного типа недвижимости. Арендная плата за коммерческую недвижимость торгового назначения во всех крупных городах Республики Крым, кроме города Симферополь, за октябрь-декабрь 2020 года снизилась в среднем на 1%÷3%. Наибольшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Ялта, Алушта и Керчь (до -3%).

## Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	35 904	101 587	68 528
2	Ялта	60 665	132 275	94 011
3	Алушта	55 368	114 926	83 144
4	Евпатория	36 475	80 949	55 301
5	Феодосия	35 586	75 172	55 164
6	Джанкой	29 446	60 916	45 922
7	Керчь	32 104	66 755	47 897

Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым сохраняет свою тенденцию в сторону снижения стоимости. В среднем за октябрь-декабрь 2020 года зафиксировано снижение стоимости на 1%÷5%.

Наибольшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Ялта (до -5%), Симферополь (до -4%) и Феодосия (до -4%).

## Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости офисного назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Средняя арендная плата в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Средняя арендная плата в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	517	1 251	835
2	Ялта	518	1 425	910
3	Алушта	504	1 169	765
4	Евпатория	407	947	613
5	Феодосия	402	919	612
6	Джанкой	375	801	520
7	Керчь	374	840	567

Арендная плата за коммерческую недвижимость офисного назначения во всех крупных городах Республики Крым, кроме города Симферополь, за октябрь-декабрь 2020 года снизилась в среднем на 1%÷3%. Наибольшее снижение стоимости было зафиксировано в таких городах как Ялта, Алушта и Керчь (до -3%).

## Ценовая ситуация на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Минимальная стоимость, руб./кв.м.	Максимальная стоимость, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	7 619	34 647	20 725
2	Ялта	19 116	38 785	29 101
3	Алушта	17 724	35 183	27 189
4	Евпатория	11 597	27 879	19 063
5	Феодосия	11 455	29 357	20 327
6	Джанкой	5 396	12 019	8 620
7	Керчь	6 728	27 960	17 421

На рынке купли-продажи коммерческой недвижимости производственно-складского назначения во многих крупных городах Республики Крым так же зафиксировано небольшое снижение стоимости. В среднем за октябрь-декабрь 2020 года зафиксировано снижение стоимости на 1%÷2%.

## Ценовая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных городах Республики Крым

№	Населенный пункт	Минимальная арендная плата, руб./кв.м. в месяц	Максимальная арендная плата, руб./кв.м. в месяц	Среднее значение удельного показателя арендной платы, руб./кв.м. в месяц
1	Симферополь	100	300	200
2	Ялта	168	302	239
3	Алушта	100	277	190
4	Евпатория	71	271	169
5	Феодосия	70	250	161
6	Джанкой	33	140	88
7	Керчь	52	240	147

На рынке аренды коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в октябре-декабре 2020 года ситуация не изменилась только в городе Симферополе, а во всех остальных крупных городах республики арендная плата снизилась, в среднем на 1%÷3%.

#### **4. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИР В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.**

В отличие от рынка коммерческой недвижимости, на рынке продажи жилых квартир в октябре-декабре 2020 года во всех крупных городах Республики Крым было зафиксировано увеличение стоимости в среднем на 2%÷5%.

##### **Ценовая ситуация на рынке купли-продажи квартир в крупных городах Республики Крым**

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./кв.м.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./кв.м.
1	Симферополь	49 707	99 234	72 236
2	Ялта	67 457	163 227	107 980
3	Алушта	46 739	122 403	78 520
4	Евпатория	44 170	119 502	77 082
5	Феодосия	42 019	119 335	75 123
6	Джанкой	32 125	52 314	39 850
7	Керчь	34 861	87 753	57 767

#### **5. ОБЗОР РЫНКОВ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ИЖС) В ГОРОДЕ СИМФЕРОПОЛЬ И ДРУГИХ ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ.**

На рынке продажи земельных участков под ИЖС в некоторых регионах Крыма (Симферополь, Феодосия, Керчь, Джанкой) было зафиксировано небольшое снижение стоимости (до -2%). Увеличение стоимости земли было зафиксировано лишь в городах Ялта, Алушта и Евпатория (до 2%).

##### **Ценовая ситуация на рынке купли-продажи земельных участков под ИЖС в крупных городах Республики Крым**

№	Населенный пункт	Средняя стоимость в периферийных районах населенного пункта, руб./сот.	Средняя стоимость в центральных районах населенного пункта, руб./сот.	Среднее значение удельного показателя стоимости, руб./сот.
1	Симферополь	336 297	735 640	509 170
2	Ялта	572 951	1 579 841	1 018 637
3	Алушта	379 126	893 640	604 564
4	Евпатория	345 531	735 959	506 343
5	Феодосия	284 565	684 436	464 640
6	Джанкой	46 350	133 063	81 598
7	Керчь	103 868	211 078	150 462

ООО «Атлант-Эксперт»,  
Республика Крым, г. Симферополь, ул. Октябрьская, 15,  
тел.: (3652) 27-46-40,  
e-mail: igor\_simf@bk.ru